

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡更一字第2號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 謝豐丞

訴訟代理人 蘇惠祐

原 告 李宥鎰

李富貴

呂明中

王蜀晴

楊月雲

楊榮裕

兼上六人之

訴訟代理人 李武傳

原 告 李素君

訴訟代理人 吳玉枝

原 告 黃志祥

蔡桂香

涂新正

沈碧余

石紋枝

黃國育

黃國書

胡慧珍

陳子双

陳翠英

李耀彰

01 吳儀宏  
02 原告 財團法人屏山文教基金會

03 0000000000000000

04 法定代理人 吳建中

05 0000000000000000

06 原告 東宏營造股份有限公司（原名：東宏國際開發股份  
07 有限公司）

08 0000000000000000

09 法定代理人 楊志弘

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 原告 黃泓濱

13 訴訟代理人 徐春珠

14 原告 吳香吟

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 鍾雨柔

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 章文簡

21 陳光隆

22 彭昀寬

23 林玉滿

24 端木榕

25 蘇張喜珠

26 陳龍木

27 楊玉菓

28 李育儒

29 陳彥穎

30 劉柏諄

31 郭正賢

01 林紋輝  
02 郭芸安  
03 李昀輯  
04 沈俊言  
05 張淑美即王杰之繼承人

06 0000000000000000  
07 王怡人即王杰之繼承人

08 0000000000000000  
09 王昱人即王杰之繼承人

10 0000000000000000  
11 辛明琇

12 被 告 王桂珠  
13 訴訟代理人 陳忠勝律師

14 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年3月5日言詞辯論  
15 終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告應給付新臺幣30萬6,000元，及自民國113年4月25日起  
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告及被告共同  
19 共有。  
20 二、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止  
21 加給按週年利率5%計算之利息。  
22 三、本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣30萬6,000元為原  
23 告供擔保得免假執行。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

- 26 一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一  
27 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲  
28 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期  
29 未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定  
30 有明文。查本件訴之聲明為被告應給付原告李武傳及瑞峰大  
31 順大廈（下稱系爭大廈）其他全體共有人新臺幣（下同）30

01 6,000元，及自民國113年4月25日起至清償日止，按週年利  
02 率5%計算之利息。查：①原第一審判決（即112年度雄簡字  
03 第1729號）之原告楊秋美於113年7月29日將其名下系爭大廈  
04 區分所有建物售予胡慧珍、②原第一審判決之原告歐冬祝於  
05 113年11月29日將其名下系爭大廈區分所有建物售予楊月  
06 雲、③原第一審判決之原告李英妹於113年4月12日將其名下  
07 系爭大廈區分所有建物售予王蜀晴、④原第一審判決之原告  
08 謝昀珊於113年3月1日將其名下系爭大廈區分所有建物贈與  
09 謝豐丞，此有上揭所有權移轉之土地建物查詢資料在卷可參  
10 （更一卷第87、125及129、241、341頁）。本院於114年10  
11 月17日一併通知謝豐丞、王蜀晴、胡慧珍、楊月雲、及原第  
12 一審判決漏載之辛明琇及楊榮裕等6人應於文到5日內就是否  
13 同意為本件原告表示意見（更一卷第333頁），其中楊榮  
14 裕、謝豐丞、王蜀晴、楊月雲於同月23日具狀陳報同意追加  
15 為原告（更一卷第391頁），原告李武傳並聲請裁定將其等  
16 追加為原告，本院於115年1月23日裁定命辛明琇、胡慧珍應  
17 於裁定送達後5日內追加為原告，逾期未追加，視為已一同  
18 起訴，其中辛明琇、胡慧珍逾期仍未追加，依民事訴訟法第  
19 56條之1第1項規定，應視為已與楊榮裕、謝豐丞、王蜀晴、  
20 楊月雲等4人及其餘原告一同起訴，爰將其等列為追加原  
21 告。

22 二、另原告石紋枝、吳香吟、吳儀宏、陳光隆、李育儒、陳彥  
23 穎、郭正賢、李昀輯、彭昀寬等9人於114年12月23日具狀表  
24 示不同意追加為原告（更一卷第441至445頁），惟渠等所述  
25 事由，屬原告就系爭大廈主張上開公同共有債權存否之實體  
26 事項，而非表明追加石紋枝等9人為原告之結果，與原告本  
27 身之法律上利害關係有何相衝突，使其在私法上之地位受不  
28 利益影響之情事，難謂係屬拒絕同為原告之正當理由，況退  
29 步言之，本院前依原告李武傳、原審原告謝昀珊聲請於113  
30 年2月26日以本院112年度雄簡字第1729號裁定含石紋枝等9  
31 人在內之其他區分所有權人應於收受裁定後7日內追加為原

01 告，逾期未追加者，視為一同起訴，該裁定已合法送達石紋  
02 枝等人，其中彭昫寬函覆同意追加為原告，其餘則均未表示  
03 意見，依法視為已一同起訴，該裁定業已確定在案，無從廢  
04 棄，併此敘明。

05 三、除李武傳、謝豐丞、蘇張喜珠、黃泓濱、李素君、李富貴、  
06 呂明中、王蜀晴、楊月雲、楊榮裕等11人外，其餘原告均經  
07 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386  
08 條各款所列情形，依同法第385條第1項前段之規定，准被  
09 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 10 貳、實體部分

11 一、原告主張：兩造同為位於高雄市○○區○○路000號系爭  
12 大廈之區分所有權人。被告明知系爭大廈設於地下層之電  
13 表、蓄水池並未占用其所有之高雄市○○區○○路000號  
14 地下層房屋（下稱系爭房屋），竟稱系爭房屋遭電表、蓄水  
15 池占用為由，要求系爭大廈之公共基金須補貼其損失，且利  
16 用其擔任系爭管委會主委之便，與副主委、財委共同決議按  
17 月自系爭大廈之公共基金給付1萬8,000元予被告，總計被告  
18 自112年1月起至113年5月自系爭大廈之公共基金已受領30萬  
19 6,000元（下稱系爭款項）。為此依侵權行為及不當得利之  
20 規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第一項所示。

21 二、被告答辯：被告於100年10月24日擔任系爭管委會主委時，  
22 系爭房屋遭法拍，當時系爭管委會決議：為避免地下室遭其  
23 他法人或自然人標得後無法管控地下室之用途，例如八大行  
24 業進駐營業，影響社區安寧與安全，暫以主委即被告個人名  
25 義投標，經被告於100年10月26日參與投標後順利得標，並  
26 於100年12月7日接獲系爭房屋權利移轉證書，其後於100年1  
27 0月29日召開臨時區分所有權人會議，過半數表決通過由系  
28 爭大廈公共基金給付上開系爭房屋之標金，然因原告李武傳  
29 之反對，並拒絕用印提領336萬元給予被告給付標金，被告  
30 僅得將自己住宅抵押貸款先行給付標金，以利權狀移轉之作  
31 業。因系爭大廈未遵守100年10月29日臨時區分所有權人會

01 議之決議由系爭大廈公共基金給付系爭房屋之標金，轉由被  
02 告私人給付，因而於101年1月7日區分所有權人會議時決議  
03 通過：同意地下1樓以每月租金1萬5,000元及管理費3,000  
04 元，合計1萬8,000元予王主委即被告，為期2年，期間研討  
05 持份，地下室出租他人，不可經營特種及不當行業。又系爭  
06 大廈於101年6月16日召開分所有權人會議決議通過，以管理  
07 委員會名義向被告購回系爭房屋，並以公共基金支付該筆款  
08 項後登記為管委會所有。然截至112年12月系爭大廈並無以  
09 公共基金向被告購回系爭房屋並登記為系爭大廈所之共有部  
10 分，此實為系爭大廈每月仍須給付被告地下室租金及管理費  
11 之原因，以作為補貼被告給付貸款之利息，要與原告所聲明  
12 系爭大廈蓄水池、機電等設備是否設置於被告所有地下室產  
13 權內，毫無干涉。且自101年至112年間，被告從無因系爭大  
14 廈蓄水池、機電等設備設置於被告地下室產權內為由，要求  
15 調漲租金與管理費，反而基於對社區盡一份責任，如銀行貸  
16 款利率之調升，亦從無向社區管理費要求調漲地下室租金與  
17 管理費。故被告每月所獲得之地下室租金與管理費，是為遵  
18 照系爭大廈多次區分所有權人會議之決議，授權系爭委員會  
19 每月給付被告，與蓄水池與機電設備是否設置於被告之產權  
20 內無直接之關聯，被告並無不當得利之情事與返還之理由等  
21 語置辯並聲明：原告之訴駁回。

### 22 三、本院之判斷：

23 本件之兩造為系爭大廈之區分所有權人，系爭房屋為被告所  
24 有，被告自112年1月起至113年5月按月自系爭大廈公共基金  
25 受領1萬8,000元共計30萬6,000元等情，為兩造所不爭執，  
26 並有建物登記謄本、系爭大廈管理費收支明細表在卷為證  
27 (112雄簡1729號卷第25、41-53、117-223頁)，堪信為真  
28 實。而原告主張被告受領系爭款項為不當得利，請求被告返  
29 還予全體共同共有人，則為被告所否認，經查：

30 (一)原告主張，系爭大廈之蓄水池、機電設備並未占用被告所有  
31 之系爭房屋，被告無由向系爭大廈之公共基金受領相當租金

01 之不當得利等語。查，經本院會同兩造及高雄市新興地政事  
02 務所（下稱新興地政）至現場履勘後，由新興地政提出附圖  
03 所示之複丈成果圖，從附圖所示以觀，系爭大廈之水池位置  
04 並未置於系爭房屋所在之明正段73號建號範圍內已明，另地  
05 下層電表位於系爭房屋外牆位置面積為3.20平方公尺（112  
06 雄簡1729號卷第775頁），足認系爭大廈之蓄水池並未占用  
07 被告所有之系爭房屋，至於系爭大廈之地下層電表雖置放於  
08 系爭房屋外牆，然前開電表乃系爭大廈起造時即已設置，用  
09 以計算系爭大廈全體用戶用電量，此有台電公司函文在卷可  
10 參（112雄簡1729號卷第759頁），且被告不否認前開電表於  
11 系爭大廈興建之時即設置該處（112雄簡1729號卷第790  
12 頁），是以被告於買受系爭房屋時已知悉系爭公共使用之電  
13 表位於此處，仍同意買受，則難於買受後向系爭大廈主張相  
14 當租金之不當得利。

15 (二)又被告抗辯，受領系爭款項乃因系爭管委會迄今未按101年6  
16 月16日區分所有權人大會決議履行，以系爭管委會名義向被告  
17 購回系爭房屋並登記為管委會所有，而為補貼被告給付貸  
18 款之利息云云（112雄簡1729號卷第609頁），並提出法務部  
19 行政執行署高雄行政執行處不動產權利移轉證書、100年10  
20 月29日臨時區分所有權人大會會議錄、101年1月7日區分所  
21 有權人大會會議紀錄、101年6月16日區分所有權人會議記錄  
22 在卷為證（112雄簡1729號卷第611-621頁）。觀之101年6月  
23 16日區分所有權人會議紀錄，關於提案一地下室產權案研  
24 議，確實已通過『以系爭管委會名義向被告購買「底標價＋  
25 契稅＋定存解約金7,444元」，俟辦理通過後，以公共基金  
26 支付該筆款項購回並登記為管委會所有』一案，則被告抗辯  
27 系爭管委會應按前開決議向被告購買系爭房屋因為有理，然  
28 該次會議之決議並無同意於尚未買回系爭房屋前補貼被告給  
29 付貸款之利息，被告要難以前開決議作為每月向系爭大廈公  
30 共基金受領1萬8,000元之依據。至於被告抗辯，其按月自公  
31 共基金受領1萬8,000元，係基於101年1月7日區分所有權人

01 會議決議云云，然觀之該次會議紀錄記載「同意地下1樓以  
02 每月租金1萬5,000元及管理費3,000元，合計1萬8,000元與  
03 王主委，為期二年，期間研討持分，地下樓出租他人，不可  
04 特種及不當行業。」等語（112雄簡1729號卷第619頁），可  
05 見關於同意由公共基金給付被告每月1萬8,000元之決議，期  
06 間僅為2年，惟被告亦自承迄今仍按月自系爭大廈管理基金  
07 收受1萬8,000元，顯已逾越上開會議決議之給付期間，故被  
08 告以該會議決議作為其受領系爭款項之依據，難認為有理  
09 由。

10 (三)又103年9月12日區分所有權人會議記錄之「提案一：地下室  
11 是否續租問題案」，後決議認為此係管委會權責，而應由管  
12 委會認定給付被告租金該當住戶規約E條第3項之「單筆工程  
13 或財物開銷五萬至二十萬之決議事項」，而無庸提交區分所  
14 有權人會議表決（更一卷第477頁），則被告應提出其與系  
15 爭大樓管委會間就系爭房屋成立租賃關係之文書為證，然被  
16 告並未提出，則被告於本院115年1月13日言詞辯論程序答辯  
17 其依租賃關係而得每月收取1萬8,000元租金等語（更一卷第  
18 504頁），自是難認有據，無從為被告有利之認定。再者，  
19 依上開說明，被告前係以2年為期而收受租金，則被告與系  
20 爭大樓管委會就系爭房屋之續租租賃期間，似應以2年為期  
21 為是，則租金總數即高達43萬2,000元（計算式： $1萬8,000 \times$   
22  $24 = 43萬2,000$ ），縱以每年召開一次區分所有權人會議之  
23 頻率以觀，而認租約係以1年為期，則租金為21萬6,000元  
24 （計算式： $1萬8,000 \times 12 = 21萬6,000$ ），則上開決議認為此  
25 係系爭大樓管委會得自行決議之20萬元以下之財務開銷事項  
26 之結論，亦非毫無疑義，非無抵觸住戶規約E條第3項之情，  
27 併予敘明。

28 (四)從而，被告既不爭執自112年1月至113年5月已自系爭大樓公  
29 共基金受領30萬6,000元在卷（112雄簡1729號卷第790  
30 頁），且被告受有30萬6,000元之利益，難認有法律上原因  
31 已如前述，則原告主張被告受領系爭款項為不當得利，應為

01 有理由。又兩造皆為系爭大廈之區分所有權人，系爭大廈之  
02 公共基金既屬於兩造所共同共有，故系爭款項返還後自應由  
03 兩造共同共有，即屬當然之理，併此敘明。至原告併依民法  
04 侵權行為規定，請求被告給付30萬6,000元，因與上開不當  
05 得利規定屬各別請求本院為擇一有利判決之選擇合併，而本  
06 院既就此部分為原告勝訴之判決，則其餘請求權主張，自無  
07 庸再予審究，併此敘明。

08 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告應給付30萬  
09 6,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日即113年4月25日起  
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告及被告共同  
11 共有，為有理由，應予准許

12 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適  
13 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項  
14 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2  
15 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假  
16 執行之宣告。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日  
21 高雄簡易庭 法 官 林育丞

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
25 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日  
27 書 記 官 冒佩好